

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA D10
(L.R. 08.07.1987 n° 24 e s.m.i.)**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

0. PREMESSA

La zona di intervento è attualmente disciplinata da SUA di iniziativa pubblica esteso alle zone D8 e D10 che, esperite la procedure di legge ai sensi della lr 24/87 e s.m.i., è stato approvato con determinazione della conferenza dei servizi in seduta deliberante in data 05.08.2003 presso la Regione Liguria.

Successivamente, con DCC n°9 del 18.02.2004, è stata approvata una variante ai sensi dell'articolo 13, commi 3 e 4 della lr 24/87 e s.m.i. riferita alle Norme di Attuazione dello SUA in parola.

Ai sensi dello SUA di iniziativa pubblica vigente, la zona D10 è prevista attuabile in 2 lotti, rispettivamente lotto 10-1 e lotto 10-2.

In data 04.10.2012, i soggetti attuatori dello SUA hanno presentato al Comune di San Bartolomeo al mare variante allo SUA vigente riferito alla sola zona D10, di cui il presente è da considerare ulteriore modifica.

Con Deliberazione n. 21 del 06-12-2013 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 38 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/1997, il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale avviando così il percorso formale per giungere all'approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C.

La presente relazione contiene anche elementi di precisazione a riscontro della nota prot. n°5826 del 27.05.2016 recante "Comunicazione parere Settore Ecologia – reti tecnologiche e richiesta di adempimenti".

1. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

1.1 Individuazione dell'area di intervento

L'area oggetto della Variante al Piano Particolareggiato vigente è sita nel Comune di San Bartolomeo al Mare nella piana alluvionale di fondovalle del torrente Steria ed è delimitata su due lati da via Richieri, fino all'intersezione con via Ca' de Calvi.

Sul lato verso Sud, il confine con la zona D8 è rappresentato da un percorso, solo in parte carrabile, di proprietà pubblica.

A Ovest, infine, la zona di SUA è delimitata da via Cà de Calvi.

1.2. Consistenza

La presente Variante allo S.U.A. interviene su un unico compendio immobiliare di proprietà dei seguenti soggetti:

- il Sig. Giacinto Ardoino, che risulta essere proprietario dei terreni individuati al NCT al Foglio VI, mappali 1091, 1094, 1381;
- la sig.ra Francesca Ardoino, che risulta essere proprietaria dei terreni individuati al NCT al Foglio VI, mappali 1090, 1092;
- il sig. Lorenzo Lisato, che risulta essere proprietario del solo terreno individuato al NCT al Foglio VI, mappale 1093.

Quest'ultimo è stato invitato ad aderire alla formazione del presente SUA dagli altri due soggetti proprietari mediante lettera raccomandata R/R che si allega in copia. A questo formale invito, il sig. Lorenzo Lisato ha ritenuto opportuno non manifestare la propria intenzione di aderire. Dato che in base all'imponibile catastale i sigg. Giacinto Ardoino e Francesca Ardoino hanno la possibilità di attivare quanto previsto espressamente dall'articolo 18, comma 3 della lr 24/87 e s.m.i., i due soggetti proponenti si devono ritenere del tutto legittimati a presentare lo SUA in parola.

Tale compendio immobiliare ha una superficie complessiva di circa 5.450 mq mentre i singoli mappali che identificano il lotto 10.1 della zona D10, per complessivi 2.725 mq, presentano la seguente consistenza:

- mappale n. 1091 di mq 2.519;
- mappale n. 1094 di mq 118;
- mappale n. 1381 di mq 88;

e quelli che invece identificano il lotto 10.2 della stessa zona, per complessivi 2.725 mq, presentano la seguente consistenza:

- mappale n. 1090 di mq 2.029;
- mappale n. 1092 di mq 320;
- mappale n. 1434 di mq 127;
- mappale n. 1093 di mq 249.

1.3 Uso del suolo e Stato di conservazione

Il terreno oggetto della presente Variante è attualmente ineditato essendo connotato il suo soprassuolo da un oliveto specializzato, caratterizzato dalla completa assenza della componente arbustiva.

L'intera area in oggetto risulta terrazzata con sistemazione a fasce determinata dai muri a secco in pietra il cui stato di conservazione fa sì che il complesso sia ritenuto prevalente stabile.

L'altezza dei muri è sufficientemente costante come la dimensione trasversale delle terrazze.

1.4 Caratteri tipologici e linguistici di riferimento

L'area d'intervento appartiene all'organismo territoriale di fondovalle del territorio di San Bartolomeo al mare e si colloca al confine con la parte collinare dello stesso. Tale peculiare condizione determina inevitabilmente la commistione tra elementi residui di testimonianza della ruralità ed elementi edilizi di impianto recente sia finalizzati alla residenza sia soprattutto destinati alle attività artigianali e di deposito, edificati in attuazione di due lotti della limitrofa zona D8.

In particolare, per quanto attiene i caratteri tipologici e linguistici da assumere quale riferimento per la progettazione della presente Variante allo SUA, sono proprio gli edifici realizzati recentemente sul lotto D8 a costituire il riferimento essenziale per il disegno degli edifici in progetto.

L'area di intervento, in quanto caratterizzata da un versante esposto verso sud/sud-ovest, risulta essere particolarmente esposta alla visuale sulla vallata.

1.5 Rete infrastrutturale: viabilità e parcheggi

La rete viaria limitrofa al lotto oggetto della presente Variante è costituita, come già detto, dalle carrabili di Via Ca' de Calvi e via Richieri.

Via Ca' de Calvi è un asse viario di adeguate dimensioni, anche per effetto dell'attuazione di alcuni lotti della zona D8, rispetto al traffico veicolare che vi si svolge, mentre Via Richieri ha necessità d'essere ampliata dato che questa risulta elemento di collegamento con un'altra area ad uso artigianale (zona D9) e, proseguendo oltre, si connette col borgo di San Simone che è interessato anch'esso, come tutti i centri storici frazionali, all'intenso processo di riuso del patrimonio edilizio esistente. Processo che ha portato a un sensibile aumento degli utenti con il conseguente acuirsi dei problemi di accessibilità e parcheggio.

Lo SUA vigente prevedeva che le urbanizzazioni connesse all'attuazione della zona D10, segnatamente del lotto 10-1, disponessero l'allargamento stradale di via Richieri con annesso parcheggio in fregio alla via stessa, la definizione dell'incrocio via Richieri/via Ca' de Calvi tramite una rotatoria nonché la realizzazione o l'ammodernamento, lungo via Richieri, di un tratto di acquedotto e della rete fognaria nera.

Per quanto attiene il lotto 10-2, invece, lo SUA vigente prevedeva la definizione di un margine verde a lato dell'attuale configurazione –da ritenere definitiva- di via Cà dei Calvi, il cui assetto era simile a una sorta di duna verdificata.

Da informazioni assunte presso l'UTC, rispetto alle previsioni dello SUA vigente alcune opere di urbanizzazione non sembrano più attuali: in particolare, il rifacimento dell'acquedotto lungo via Cà dei Calvi o la realizzazione di un collettore fognario lungo via Richieri non rispondono più alle priorità dell'AC in materia di politica dei servizi locali.

1.6 Rete infrastrutturale: fognatura nera

Il collettore principale di fognatura nera esistente corre lungo Via Ca' de Calvi, secondo le indicazioni dell'UTC, è da ritenersi adeguato alle future esigenze previste nella zona. La fognatura nera è viceversa assente lungo il tracciato di via Richieri.

1.7 Rete infrastrutturale: fognatura bianca

Relativamente alla fognatura bianca non esiste specifica canalizzazione né su via Ca' de Calvi né su Via Richieri suscettibile di determinare uno schema fognario duale.

1.8 Rete infrastrutturale: approvvigionamento idrico

Il dotto principale di approvvigionamento idrico corre lungo via Ca' de Calvi con tubazione in ghisa, da questo si diparte un ramo lungo via Richieri e questo, da informazioni assunte presso l'UTC, non necessita di particolari lavori di adeguamento e integrazione.

Inoltre, a giudizio dell'UTC, la rete, così definita e adeguata, è sufficiente a soddisfare anche i fabbisogni futuri previsti per l'area, sia per quanto riguarda la portata d'acqua sia, soprattutto, per quanto riguarda il livello di obsolescenza.

1.9 Rete infrastrutturale: elettrica e telefonica

La zona è servita da rete elettrica e telefonica.

Da informazioni assunte presso il gestore della rete, la cabina elettrica già prevista dallo SUA vigente non dovrebbe essere necessaria a servire le varie utenze previste dallo SUA stesso.

1.10 Rete infrastrutturale: sistema di distribuzione del gas

Nella zona e specificamente al di sotto di via Ca' de Calvi sono in corso i lavori di ultimazione della rete di distribuzione del gas-metano per cui si può dire che la rete sia presente seppur non ancora attiva. Sarà attiva, invece, al momento dell'attuazione dello SUA in oggetto.

1.11 Analisi dei servizi di interesse comune

Sia la vicinanza dell'area allo svincolo dell'autostrada sia la viabilità che connette quest'ultimo con l'area in esame è indipendente da quella del nucleo urbano di San Bartolomeo; tale condizione fa sì che questa si qualifichi in modo ottimale come area destinata agli usi a cui la zona è destinata.

Al contempo i residenti limitrofi alla zona fanno quotidianamente capo alle strutture del capoluogo in quanto questa presenta due alternative viarie di connessione con i servizi presenti a livello urbano recentemente adeguate.

2. PROGETTO

2.1 Ragioni sottese alla presente Variante

Rispetto al momento di formazione dello SUA di cui alla determinazione della conferenza dei servizi in seduta deliberante in data 05.08.2003 presso la Regione Liguria, ulteriormente modificato con DCC n°9 del 18.02.2004, si è determinata la necessità di dar luogo a una differente strutturazione della zona D10.

Per quanto attiene alla diversa strutturazione del progetto di piano, nella versione dello SUA vigente quest'ultima presupponeva una simultaneità di attuazione dei due lotti che, viceversa, non si è verificata. Attualmente i soggetti attuatori del lotto 10.2 risultano inerti a differenza di quelli del lotto 10.1.

La soluzione prospettata nello SUA vigente prevede un unico accesso all'area posto sulla strada che si interpone tra la zona D 10 e la zona D8; attraverso tale accesso si raggiunge un piazzale comune a tutti gli edifici che, posti tutti alla medesima quota di spiccato, prospettano su questo.

Gli edifici previsti dallo SUA vigente sono 2: un volume rettangolare, prossimo a via Ca' de Calvi, e uno retrostante il primo e più articolato in quanto composto da due elementi pressoché quadrati connessi tramite un breve elemento comune.

L'assetto dello SUA vigente, con un unico accesso e un unico piazzale a servizio degli ingressi di ben tre edifici obbliga, di fatto, ad avere una contestualità temporale nell'attuazione che appare anche in qualche modo illogica rispetto alla previsione dei due lotti in cui è stata articolata la zona D10.

La Variante oggetto della presente progettazione ha valutato inoltre che, data l'acclività del sito, la realizzazione di una unica quota di spiccato per gli edifici potrebbe originare sbancamenti degni di nota e, al contempo, determinare altrettanti muri di contenimento della terra destinati all'ampliamento di via Richieri e alla fascia di parcheggi limitrofa.

Per quanto appena argomentato, la redazione della presente variante prevede un assetto ove la suddivisione in due lotti della stessa zona D10 sia realmente effettiva. Ciò determina un aumento degli accessi che devono diventare indipendenti rispetto ai due lotti.

Si è ritenuto inoltre opportuno, nella presente Variante, prevedere l'edificazione del lotto 10/1 a una quota superiore rispetto all'edificio previsto nel lotto 10/2 così da ridurre l'incidenza degli sbancamenti come quella dei muri di contenimento terra da realizzare e di permettere la realizzazione di accessi anche da via Richieri.

Inoltre, la ristrettezza del lotto 10.1 suggerisce un diverso accesso ai due edifici, in modo da evitare la realizzazione di servitù di passaggio funzionali al raggiungimento dell'edificio più lontano dall'accesso. Infatti, prevedendo un accesso indipendente ai due edifici del lotto 10.1 si determina un maggior sfruttamento anche delle aree esterne ai capannoni che, in considerazione della rilevanza che hanno le aree pertinenziali scoperte, è da valutare come più congruente con la specifica finalità della zona.

Lo sdoppiamento degli accessi, infine, suggerisce la suddivisione in 2 unità minime di intervento (UMI) del lotto 10.1.

Si è anche valutata la necessità di suddividere in due manufatti quanto previsto per il lotto 10/1; questa modalità consente di ottenere che tutti i prospetti dei due edifici siano esposti ad aerazione e illuminazione naturale e, inoltre, permette di realizzare gli accessi su fronti e livelli diversi così da rendere gli edifici più rispondenti alle rispettive destinazioni che andranno a contenere.

Infine, anche sotto il profilo delle destinazioni d'uso ammissibili, si è reso opportuno un ampliamento delle possibilità insediative, segnatamente riservate a quelle attività di servizio –non solo alle imprese, quanto anche alla popolazione residente e turistica- che, per le specifiche esigenze di occupazione di spazio necessario all'erogazione del servizio stesso, con grande difficoltà riescono a trovare idonee localizzazioni all'interno del tessuto urbano di San Bartolomeo al mare.

In riferimento al lotto 10.2, invece, l'assetto proposto dalla presente variante non prevede particolari modifiche, eccezion fatta per il modesto spostamento verso il basso dell'accesso al lotto stesso.

2.2 Progetto di piano

Lo SUA vigente dispone diversi elementi di carattere generale e di carattere puntuale rispetto ai quali il presente progetto di Variante conferma alcune scelte operate in precedenza e, come già indicato, provvede a introdurre alcune modifiche.

Rispetto allo SUA pregresso, la presente Variante conferma:

- il perimetro della zona D.10 come quelli dei lotti 10-1 e 10-2;
- la consistenza volumetrica complessiva e, al contempo, anche quella di ogni singolo lotto;
- l'allargamento stradale di via Richieri;
- la realizzazione del parcheggio in fregio all'allargamento di detta via Richieri;
- l'intersezione a rotatoria tra via Cà dei Calvi e via Richieri, seppur con una lieve modifica alla geometria della rotatoria stessa al fine di renderla conforme all'attuale disciplina del Codice della Strada;
- la fascia a verde pubblico tra la viabilità di fondovalle e il lotto 10.2, seppur con una leggera modifica alla geometria della stessa.

Inoltre, anche l'assetto del lotto 10-2, a parte modeste traslazioni degli edifici, è sostanzialmente confermato.

Viceversa, rispetto allo SUA approvato, propone:

- l'ulteriore suddivisione in due lotti del lotto 10/1 in due unità Minime di Intervento (UMI) denominate UMI 10/1A (ove è localizzato l'edificio 10/1A avente accesso indipendente) e UMI 10/1B (ove è localizzato l'edificio 10/1B avente accesso indipendente). Per ogni UMI, il soggetto attuatore potrà chiedere specifico e distinto titolo abilitativo;
- dati i livelli diversi delle fasce e la necessità di evitare notevoli sbancamenti e muri di contenimento terra poderosi, che sia più opportuno determinare 2 diversi livelli per i lotti 10/1 e 10/2;
- la realizzazione di un edificio su ciascuna delle due nuove UMI;
- la disposizione di un diverso assetto degli accessi alle UMI 10-1A e 10/1B rispetto alla viabilità al contorno;
- l'ammissibilità della funzione a "Servizi di uso privato" di cui all'art.7, comma 1, lett. g) della lr 25/95 e s.m.i.;

In relazione a quest'ultima fattispecie, proprio al fine di non modificare la natura della previsione insediativa del PRG relativa al sistema delle zone artigianali e produttive del fondovalle del torrente Steria (zona D8, D9 e D10), si è reso opportuno limitare le funzioni di servizio a esclusivo uso privato a non più del 25% della volumetria edificabile in tutta il lotto 10.1.

Rilevante sotto il profilo del rapporto del progetto di piano con la memoria dell'appoderamento rurale è il mantenimento del canale d'acqua (bialera) posta al confine tra il lotto 10.1 e il lotto 10.2, con l'esecuzione di specifici lavori di manutenzione del tracciato al fine di valorizzarla anche nel futuro assetto dell'area.

2.3 Rapporti tra l'area in esame e il tessuto viario limitrofo

La suddivisione in due Unità Minime di Intervento (UMI) del lotto 10/1, che prevede la possibilità per ogni soggetto attuatore di chiedere il rilascio di specifico e distinto titolo abilitativo, determina come detto una UMI 10/1A e una UMI 10/1B. Come ovvio, su ciascuna UMI è localizzato un distinto edificio, di eguale consistenza volumetrica.

Come già argomentato sopra, mentre l'edificio previsto sul lotto 10/2 -prospiciente via Ca'de Calvi- permane nella posizione prevista dallo SUA vigente (cioè alla quota di m 46,50), gli edifici 10/1A e 10/1B si pongono entrambi ad un livello superiore rispetto a questo e cioè alla quota di circa m 48,55.

Relativamente agli accessi ai singoli edifici, viene mantenuto il medesimo accesso al lotto 10-2 mentre vengono ridisegnati gli accessi alle UMI 10-1A e 10-1B, in particolare:

- il 1° ha un unico accesso posto su via Richieri e a una distanza di 15 ml rispetto all'imbocco di via Ca' de Calvi;

- il 2° ha due accessi di cui uno sulla bretella posta a confine con il lotto adiacente D8, l'altro su via Richieri a circa 20 metri dal confine sud del lotto stesso.

Il rapporto tra il lotto 10/2 e via Cà dei Calvi viene a essere caratterizzato, oltre che da una fascia verde originariamente prevista in forma dunale, anche dalla possibilità di ricavare nell'ampliamento stradale una pista ciclabile posta a margine della carreggiata stradale.

2.4 Assetto funzionale all'area

L'area soggetta alla presente Variante allo SUA viene distinta come regime proprietario in due diverse zone:

- quella destinata alle cessioni per interventi pubblici, quali parcheggi, aree verdi e viabilità;
- quella destinata all'uso privato e comprendente l'area di sedime delle opere edilizie, intendendosi queste sia quelle fuori terra sia quelle interrato, quelle relative alla viabilità interna, ai parcheggi pertinenziali e al verde pertinenziale.

2.5 Assetto degli edifici

La volumetria complessiva della presente Variante è analoga a quella dello SUA vigente; di conseguenza, non viene neppure modificata la densità territoriale. Al contempo, viene confermata anche la Superficie Coperta (Sc) complessiva e quella di ciascun edificio.

La presente Variante allo SUA vigente propone soltanto che su ciascuna UMI del lotto 10.1 si realizzi un distinto edificio: ciò comporta che si riconfigurino tutti gli assetti degli edifici sia per quel che attiene agli accessi sia per le parti fuori terra come alla localizzazione di una parte interrato sia dell'edificio 10/1B sia di quello 10/1A.

L'assetto edilizio del lotto 10.2, invece, non viene sostanzialmente modificato.

Le murature esterne di tutti gli edifici, analogamente agli altri edifici previsti dallo SUA vigente per la zona D8, sono previste in pannelli prefabbricati in cls o altra tecnologia simile, distribuite su linee orizzontali e strutturate avendo quale riferimento diretto gli edifici della stessa zona D8 già realizzati.

Edificio 10/1A

Le dimensioni massime dell'edificio sono m17,00 x 15,00 m e si compone di due piani fuori terra, a cui la presente variante aggiunge un livello interrato. L'edificio ha più accessi:

- uno a piano terra sul fronte Sud dal piazzale destinato a manovra e parcheggio;
- uno al piano interrato, sul fronte nord e raggiunto da un'apposita rampa;
- uno sul fronte Est, al P.1° tramite una passerella di connessione con via Richieri.

I due piani fuori terra hanno quota terra soffitto pari a 3,00 m.; la copertura prevalentemente piana si imposta alla quota di 3,50 ml rispetto al Piano 1°. Al fine di uniformare le due tipologie di copertura degli edifici, sulla copertura piana sono previsti due serie di setti che riproducono l'andamento della copertura.

Edificio 10/1B

Anche questo edificio ha dimensioni massime sono m17,00 x 15,00 m. L'edificio si compone di due piani fuori terra, a cui la presente variante aggiunge un livello interrato destinato a parcheggio e/o deposito. L'edificio ha più accessi:

- uno a piano terra sul fronte Sud dal piazzale destinato a manovra e parcheggio;
- uno al piano interrato, sul fronte nord e raggiunto da un'apposita rampa;
- uno sul fronte Est, al P.1° tramite una passerella di connessione con via Richieri.

I due piani fuori terra hanno quota terra soffitto pari a 3,00 m.; la copertura prevalentemente piana si imposta alla quota di 3,50 ml rispetto al Piano 1°. Al fine di uniformare le due tipologie di copertura degli edifici, sulla copertura piana sono previsti due serie di setti che riproducono l'andamento della copertura.

Edificio 10/2

Le dimensioni massime dell'edificio sono ml 34,00 x 15,00 ml e si compone di due piani fuori terra.

Ha accesso dal piazzale interno allo stesso lotto 10.2 destinato a manovra e parcheggio e in particolare sul prospetto Ovest del P.T.; l'altezza Terra/Soffitto di questo piano è pari a m. 4,20 ed è dotato di scala interna che lo connette al piano primo, questo è ha un'altezza pari a m.2,78 alla quota di imposta della falda di copertura e m. 3,62 sotto il colmo della stessa.

La copertura a falde inclinate verrà realizzata in lamiera zincata.

2.6 Urbanizzazione di rete

a. Rete infrastrutturale: viabilità e parcheggi

Considerato che via Ca' de Calvi è adeguata al traffico veicolare che vi si svolge, si intende provvedere all'ampliamento di Via Richieri, ad oggi con ampiezza media di poco più di ml 3,50, in quanto elemento di collegamento con un'altra area ad uso artigianale (zona D9) e col borgo di San Simone, tutti elementi a monte dell'area D10.

Il progetto in parola prevede la realizzazione di una fascia di ampliamento a valle di via Richieri che, unitamente alla sede stradale attuale, porterà la sezione stradale a una larghezza pari a poco meno di 9 ml. Di questi 6 ml sono utili alla sede stradale mentre 2,90 m saranno destinati al parcheggio.

La realizzazione dell'ampliamento e della fascia di parcheggi di via Richieri sul fronte a valle della stessa determina necessità di provvedere al contenimento della terra tramite muri.

Per quanto attiene, invece, all'assetto del lotto 10.2, lo SUA prevede la riconferma della fascia a verde posta a lato di via Cà dei Calvi, che ha la funzione di separare l'edificio dalla strada stessa, all'interno della quale viene piantumata sia la vegetazione arborea sia arbustiva funzionale a migliorare le prestazioni estetiche dell'urbanizzazione.

La presente variante allo SUA ritiene, infine, opportuno confermare l'intersezione di via Richieri con via Ca' de Calvi, suscettibile di essere realizzata mediante una minirotatoria il cui diametro esterno è pari a circa 20 ml, cioè avente le stesse prestazioni di quella recentemente realizzata all'intersezione tra via Roma, via Pairolo e via Faraldi.

Al fine di rendere compatibile il progetto di piano con l'assetto della minirotatoria e, segnatamente, l'accesso carrabile del lotto 10.1 con quest'ultima, la distanza tra il perimetro esterno dell'intersezione viaria e l'accesso è pari ad almeno 12,00 ml.

Tutti i precedenti tratti stradali, con particolare attenzione all'intersezione viaria a minirotatoria, verranno dotati di impianto di pubblica illuminazione con corpi illuminanti montati su palo. In particolare, il tratto di via Cà dei Calvi, già dotato di cavidotto elettrico al di sotto dell'attuale sede stradale, verrà illuminata con pali posizionati sul lato verso il torrente, in modo tale da avere un assetto completo anche in caso di attuazione parziale dello SUA.

In particolare, la Comunicazione del Settore Ecologia evidenzia una presunta difformità tra gli elaborati grafici e il Computo Metrico Estimativo per quanto attiene il numero dei corpi illuminanti previsti lungo via Cà dei Calvi. Sul punto, occorre rilevare che le tavole grafiche prevedono complessivamente n°8 punti luce, di cui solo 3 associati al CME di via Cà dei Calvi e ben 5 associati al CME della minirotatoria, pur sé uno di questi ultimi è posizionato lungo via Cà dei Calvi stessa. Questo in ragione di una specifica pregressa richiesta dell'UTC relativa alla necessità di prevedere 5 punti luce a servizio, o nelle immediate vicinanze, della minirotatoria stessa.

Il progetto di piano prevede, altresì, l'allargamento della viabilità posta al confine con la zona D8 (lato Coo.A.Di.), al fine di rendere maggiormente accessibile il lotto 10.1. A tal fine, lo schema d'assetto prevede la realizzazione di un muro di sostegno volto a costituire il terrapieno dell'allargamento stradale a una distanza dal confine con la proprietà di Coo.A.Di. inferiore a quella ammissibile ai sensi del Codice Civile. In tal senso, è allegata alla presente la deroga alla realizzazione del manufatto ai sensi dello stesso Codice Civile.

b. Rete infrastrutturale: fognatura nera

Il collettore di fognatura nera esistente che corre lungo Via Ca' de Calvi è da ritenersi adeguato alle future esigenze previste nella zona.

Allo stesso tempo, anche il rado tessuto edilizio impostato lungo via Richieri già servito dalla pubblica fognatura: conseguentemente, la presente Variante non prevede la realizzazione di un nuovo condotto nel sottosuolo della via stessa.

La presente variante intende semplicemente provvedere alla realizzazione del tratto di fognatura di su via Richieri di allacciamento dei nuovi edifici al collettore principale localizzato lungo via Cà de Calvi. Tale allacciamento sarà previsto con tubazioni in PVC serie pesanti UNI 303/1 7447 con pendenza idonea a impedire sedimentazioni di materiali terrosi al loro interno di diametro idoneo da precisare in sede esecutiva.

Nell'esecuzione delle predette opere, i soggetti attuatori dei singoli interventi si impegnano a produrre la documentazione tecnico-amministrativa ai sensi del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n°11 del 29.03.2016 e, specificatamente, si impegnano al rispetto dell'art.38, commi 1 e 2 delle norme di attuazione del piano stesso laddove applicabili.

c. Rete infrastrutturale: fognatura bianca

Relativamente alla fognatura bianca, come detto, non esiste canalizzazione né su via Ca' de Calvi né su Via Richieri.

La presente Variante prevede di intervenire alla regimazione delle acque meteoriche tramite lo smaltimento delle stesse nella pubblica fognatura secondo lo schema di cui alle tavole di progetto. Al contempo, però, i progetti allegati ai titoli abilitativi dovranno verificare la possibilità di ridurre i volumi di scarico nei condotti fognari attraverso lo smaltimento preventivo nelle aree permeabili nonché la realizzazione, in ciascuno dei lotti 10/1A, 10/1B e 10/2, di opportune vasche interratoe atte alla raccolta delle stesse. Si intenderebbe poi canalizzare le acque lì stoccate in reti destinate sia all'uso irriguo sia di approvvigionamento degli sciacquoni dei WC sia, infine, all'alimentazione degli eventuali sistemi antincendio.

Nell'esecuzione delle predette opere, i soggetti attuatori dei singoli interventi si impegnano a produrre la documentazione tecnico-amministrativa ai sensi del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n°11 del 29.03.2016 e, specificatamente, si impegnano al rispetto dell'art.38, commi 1 e 2 delle norme di attuazione del piano stesso laddove applicabili.

d. Rete infrastrutturale: approvvigionamento idrico

Il dotto principale di approvvigionamento idrico, realizzato in ghisa, corre sotto via Ca' de Calvi, da questo si diparte un ramo lungo via Richieri; su indicazioni dell'UTC, quest'ultimo non necessita di lavori di adeguamento ed integrazione. Di conseguenza, la presente Variante si limita a prevedere semplicemente gli allacciamenti dei nuovi edifici alla rete esistente.

In generale, a giudizio dell'UTC, la rete, così definita ed adeguata, è sufficiente a soddisfare anche i fabbisogni futuri previsti per l'area.

2.7 Standard Urbanistici

Nella presente variante allo SUA la cessione delle aree per urbanizzazioni risulta in misura coerente a quelle previste dal PRG ed è altresì congruente con la quantità minima prevista per degli standard urbanistici dal D.M. 1444 del 1968.

Rispetto allo SUA vigente, l'ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso ammissibili ha reso necessario adeguare anche le prestazioni urbanizzative connesse all'attuazione dello SUA stesso.

In particolare, a fronte di un fabbisogno di aree per standard urbanistici complessivo ai sensi del PRG vigente pari a 862 mq, la cessione di aree previste nei due lotti di intervento registra un saldo negativo di 313,6 mq.

Tale deficit non sussiste se alle sole aree per standard urbanistici si sommano anche quelle che vengono cedute quali altre urbanizzazioni, segnatamente riferite agli allargamenti stradali. In questo caso, il bilancio complessivo diventa largamente positivo.

UMI	livello	SLP	St	destinazione d'uso	standard urbanistici		urbanizzazioni in progetto							bilancio			
					fabbisogno		standard urbanistici				viabilità		totale	standard	totale		
							in zona			fuori zona	da proprietà privata	già aree demaniali					
							da proprietà privata	già aree demaniali	totale parziale								
mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq					
10/1.A	piano interrato	255,0		deposito	33%	0,10	45,4										
	piano terra	255,0		artigianale	33%	0,10	45,4										
	1° piano	255,0		servizi privati	33%	0,80	204,0										
	totale parziale	765,0	1.362,5			0,39	294,7	106,2	0,0	106,2	0,0	258,9	0,0	365,1	-188,6	70,3	
10/1.B	piano interrato	255,0		deposito	33%	0,10	45,4										
	piano terra	255,0		artigianale	33%	0,10	45,4										
	1° piano	255,0		servizi privati	33%	0,80	204,0										
	totale parziale	765,0	1.362,5			0,39	294,7	86,5	0,0	86,5	0,0	120,9	274,0	481,4	-208,2	186,7	
10.02	piano terra	255,0		artigianale	100%	0,10	272,5										
	1° piano	255,0		artigianale		0,10											
	totale parziale	510,0	2.725,0			0,53	272,5	249,2	106,6	355,7	0,0	26,2	319,2	701,1	83,2	428,6	
TOTALE SUA	2.040,0	5.450,0			0,42	862,0	441,8	106,6	548,4	0,0	406,0	593,2	1.547,6	-313,6	685,7		

Il bilancio negativo relativo alla produzione di standard urbanistici è del tutto assente se la verifica viene eseguita in funzione della disciplina urbanistica del nuovo Progetto Preliminare del PUC. In questo caso, il fabbisogno di standard scende a 545,0 mq e quindi il bilancio diventa in quasi perfetto equilibrio (+ 3,4 mq).

UMI	livello	SLP	St	destinazione d'uso	standard urbanistici		urbanizzazioni in progetto							bilancio			
					fabbisogno		standard urbanistici				viabilità		totale	standard	totale		
							in zona			fuori zona	da proprietà privata	già aree demaniali					
							da proprietà privata	già aree demaniali	totale parziale								
mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq				
10/1.A	piano interrato	255,0															
	piano terra	255,0		artigianale													
	1° piano	255,0		servizi privati													
	totale parziale	510,0	1.362,5	<i>intera zona</i>	0,10	136,3	106,2	0,0	106,2	0,0	258,9	0,0	365,1	-30,1	228,8		
10/1.B	piano interrato	255,0															
	piano terra	255,0		artigianale													
	1° piano	255,0		servizi privati													
	totale parziale	510,0	1.362,5	<i>intera zona</i>	0,10	136,3	86,5	0,0	86,5	0,0	120,9	274,0	481,4	-49,8	345,2		
10.02	piano terra	255,0		artigianale													
	1° piano	255,0		artigianale													
	totale parziale	510,0	2.725,0	<i>intera zona</i>	0,10	272,5	249,2	106,6	355,7	0,0	26,2	319,2	701,1	83,2	428,6		
TOTALE SUA	1.530,0	5.450,0			545,0	441,8	106,6	548,4	0,0	406,0	593,2	1.547,6	3,4	1.002,6			

3. CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Nell'assetto insediativo del P.T.C.P. la zona è compresa in ambito di Insediamenti Diffusi in regime di Modificabilità di tipo A (ID-MO/A).

Nell'assetto geomorfologico la zona è compresa in regime normativo MO edificabilità di tipo B (MO-B).

Nell'assetto vegetazionale la zona risulta compresa tra quelle dette colture ed Insediamenti Sparsi a Serra (COL-ISS).

L'intervento oggetto della presente Variante, anche in ragione della sostanziale equivalenza con lo SUA vigente, è da ritenere conforme alle prescrizioni del PTCP.

L'area di intervento, inoltre, è sottoposta a vincolo paesistico ambientale di cui al Decreto Legislativo 42/04.

3.2 Strumentazione urbanistica

Relativamente alle prescrizioni urbanistico-edilizio riferite alle quantità insediabili, il presente SUA conferma le quantità e i rapporti urbanistico-edilizi dello SUA pregresso. In questo senso, la conformità anche al PRG è implicita. Il rispetto delle quantità stabilite dallo SUA vigente è dimostrato dalla successiva tabella.

		Superficie territoriale (St)	volume				Superficie coperta (Sc)		
			in progetto		ammissibile		in progetto	ammissibile	
			PRG	PUC	PRG	PUC		PRG	PUC
		mq	mc	mc	mc	mc	mq	mq	mq
edificio 10.1A	fuori terra		1.912,5	1.912,5			255,0		
	interrati		0,0	854,3					
edificio 10.1B	fuori terra		1.912,5	1.912,5			255,0		
	interrati		0,0	854,3					
edificio 10.2	fuori terra		3.825,0	3.825,0			510,0		
	interrati		0,0	0,0					
totale		5.450	7.650,0	9.358,5	7.650,0	9.537,5	1.020,0	1.020,0	2.180,0
					verificato	verificato		verificato	verificato

Più rilevante, invece, è rilevare la conformità delle previsioni dello SUA stesso con il Progetto Preliminare del PUC. In questo caso, il progetto dello SUA non sfrutta completamente le opportunità edificatorie ammissibili, sia in relazione al volume edificabile sia in rapporto alla massima Superficie Coperta.

3.2.1 Varianti ai sensi della L.R. 08.07.87 n° 24, art.8

Il presente SUA, rispetto allo SUA pregresso, propone l'introduzione di una variante contestuale e di alcune varianti connesse ai sensi dell'articolo 8 della lr 08.07.1987, n. 24 e s.m.i.

La variante contestuale ai sensi dell'articolo 8 della lr 08.07.1987, n. 24 e s.m.i. attiene invece l'ammissibilità della destinazione d'uso a servizi di uso privato all'interno della gamma della funzioni insediabili all'interno del lotto 10.1.

In particolare, al fine di non modificare il senso della previsione di PRG riferite al vasto comparto produttivo di fondovalle identificato dalle zone D8, D9 e D10, la presente Variante ha ritenuto opportuno fissare un limite dimensionale al di sotto del quale risulta ammissibile la nuova funzione a servizi privati. Di conseguenza, le norme dello SUA prevedono testualmente: *“All'interno del lotto 10/1, sono infine ammesse le attività riconducibili alla destinazione d'uso “Servizi di uso privato”, entro il limite massimo del 25% della volumetria edificabile di tutta la zona D10.”*

Per quanto attiene alle varianti connesse ai sensi dell'articolo 8 della lr 08.07.1987, n. 24 e s.m.i., queste si riferiscono alle seguenti fattispecie:

- precisazioni normative in merito all'esclusione dal calcolo della superficie coperta (Sc) di tettoie e pensiline, ove previsti;
- specificazione normativa in merito alla non rilevanza ai fini urbanistici delle scale di sicurezza e delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- modifica al parametro urbanistico-edilizio relativo all'altezza massima che viene elevato da 7,50 ml a 11,00, con la precisazione che oltre a non determinare un aumento della densità territoriale prevista dal PRG, non determinano un'elevazione dei volumi edilizi rispetto al piano sistemato del terreno.

Le modifiche introdotte dal presente SUA, invece, sono del tutto conformi alle NTA del Progetto Preliminare del PUC e, di conseguenza, non si impone in alcun modo la necessità di introdurre variazioni di alcun genere.

Infine, è opportuno precisare gli elementi che, seppur non configurano quali varianti al PRG vigente a norma dell'articolo 8 della lr 08.07.1987, n. 24 e s.m.i., determinano variazioni allo SUA pregresso:

- la modesta diversa configurazione delle aree per servizi pubblici cedute contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie;
- l'ulteriore suddivisione in due lotti del lotto 10/1 in due unità Minime di Intervento (UMI) denominate UMI 10/1A (ove è localizzato l'edificio 10/1A avente accesso indipendente) e UMI 10/1B (ove è localizzato l'edificio 10/1B avente accesso indipendente);
- la realizzazione di un edificio su ciascuna delle due nuove UMI del lotto 10/1;
- la disposizione su due diversi livelli altimetrici per i lotti 10/1 e 10/2, in ragione della vigente topografia del terreno e per evitare notevoli sbancamenti e muri di contenimento terra poderosi;

- una diversa definizione dell'incrocio via Richieri/via Ca' de Calvi che, considerati la quantità e la qualità dei mezzi che ad oggi muovono sull'asse di via Richieri e quelli che andranno ad aggiungersi a questi, si ritiene opportuna non sia del tipo a rotatoria ma semplicemente a T;
- la disposizione di un diverso assetto degli accessi alle UMI 10-1A e 10/1B rispetto alla viabilità al contorno;
- lo spostamento all'interno del suo lotto di pertinenza dell'edificio 10/2.

4. FASI DI ATTUAZIONE

Per ogni UMI, il soggetto attuatore chiederà e il Comune assentirà, sussistendone i presupposti di legge, specifico e distinto titolo abilitativo.

In via ordinaria, l'avvio della realizzazione dell'intervento dei lotti 10/1A, 10/1B e 10/2 è previsto entro il primo quinquennio di validità del piano.

Concreta l'avvio dell'attuazione dei lotti stessi il rilascio del titolo abilitativo convenzionato, in base alla quale, secondo le vigenti leggi, è dato un anno di tempo per l'inizio dei lavori, che dovranno essere ultimati nei termini di legge.

5. ELEMENTI FINANZIARI

La variante allo SUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella tavole di piano e con i costi esplicitati nel Computo Metrico Estimativo allegato al presente SUA e il cui quadro economico è riportato nella tabelle seguente.

n°	voce	costo		Iva		importo	
		€	%	€	€		
A	OPERE DI URBANIZZAZIONE	229.622,93					
1	lotto 10.1 - allargamento stradale	86.452,10	10%	8.645,21	95.097,31		
2	lotto 10.1 - minirotatoria	16.961,69	10%	1.696,17	18.657,85		
3	lotto 10.1 - impianto di illuminazione pubblica	25.016,66	10%	2.501,67	27.518,33		
4	lotto 10.1 - opere edili e impianti fuori zona di SUA	24.598,14	10%	2.459,81	27.057,95		
5	lotto 10.2 - allargamento stradale e aree verdi	62.446,68	10%	6.244,67	68.691,35		
6	lotto 10.2 - impianto di illuminazione pubblica	7.178,72	10%	717,87	7.896,59		
7	lotto 10.2 - opere edili e impianti fuori zona di SUA	6.968,94	10%	696,89	7.665,83		
B	ALTRI IMPORTI						
1	prestazioni per la sicurezza cantiere (3%)	6.888,69	22%	1.515,51	8.404,20		
2	lavori in economia previsti in progetto	0,00	10%	0,00	0,00		
3	rilievi, accertamenti e indagini	0,00	22%	0,00	0,00		
4	allacciamenti ai pubblici servizi	0,00			0,00		
5	imprevisti	0,00			0,00		
6	acquisizione aree e immobili di proprietari non aderenti (88 mq)	5.280,00			5.280,00		
7	spese tecniche per progettazione, direzione lavori, assistenza giornaliera, contabilità	0,00	22%	0,00	0,00		
8	spese tecniche per sicurezza cantiere	0,00	22%	0,00	0,00		
9	spese per fondo incentivante (art. 18 legge 109/94 e s.m.i.)	0,00			0,00		
10	spese per pubblicità	0,00			0,00		
11	spese per accertamenti di laboratorio e collaudi	0,00			0,00		
12	accantonamento di cui all'art. 12 del Regolamento generale II pp.	0,00			0,00		
C	TOTALE						266.269,42

Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:

per il lotto 10.1

- l'allargamento di strada veicolare pubblica denominata via Richieri compresa tra l'intersezione su via Cà dei Calvi e il confine del lotto 10.1, per uno sviluppo pari a circa 95 ml e larghezza di carreggiata pari a circa 6,00 ml, completa di cunetta stradale laterale per lo smaltimento delle acque meteoriche, realizzato mediante muri di sostegno verso valle in conglomerato cementizio armato opportunamente rifinito, completata dall'asfaltatura di tutta la carreggiata stradale;
- parcheggi pubblici posti a lato della carreggiata di via Richieri, per complessivi (circa) 273 mq;

- allargamento stradale a confine con la zona D8, per complessivi (circa) 120 mq, senza predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica, ma completo di rete di smaltimento delle acque meteoriche con tubazione in PE (diametro 250 mm);
- riqualificazione dell'intersezione tra la strada veicolare pubblica denominata via Cà de Calvi e via Richieri, con contestuale realizzazione di rotonda veicolare fino al confine del lotto 10.1, di diametro della carreggiata pari ad almeno 20,00 ml, oltre ai necessari raccordi alla viabilità esistente, completa dell'impianto di pubblica illuminazione realizzato mediante provvista e posa in opera di n°5 punti luce su palo e della rete di smaltimento delle acque meteoriche con tubazione in PE (diametro 250 mm);
- realizzazione dell'illuminazione pubblica di via Cà dei Calvi, realizzata mediante provvista e posa in opera di n°3 punti luce su palo, completi di allacci all'esistente cavidotto interrato;

per il lotto 10.2

- allargamento di strada veicolare pubblica denominata via Cà dei Calvi per un tratto di lunghezza pari a circa 92,50 ml pari all'intero lato del lotto stesso fronti stante sull'attuale via pubblica, anche al fine di ricavare il sedime di una pista ciclabile al margine della carreggiata, completo di rete di smaltimento delle acque meteoriche con tubazione in PE (diametro 400 mm);
- area scoperta destinata a verde pubblico e fascia di ambientazione stradale lungo via Cà de Calvi, per complessivi (circa) 355 mq, comprensiva delle alberature a medio fusto e della piantumazione arbustiva;
- ottimizzazione con allargamento del sedime stradale della strada vicinale di accesso al lotto 10.2;
- realizzazione dell'illuminazione pubblica di via Richieri, realizzata mediante provvista e posa in opera di n°4 punti luce su palo;
- riqualificazione di percorso pedonale in prosecuzione della strada carrabile posta al confine con la zona D8, per una lunghezza di circa 16,50 ml.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione a scomputo suscettibili di essere realizzate dal soggetto attuatore è complessivamente pari a € 266.269,42 (IVA e incidenza valore delle aree di proprietari non aderenti).

A fronte di queste prestazioni urbanizzative, l'entità degli oneri tabellari fissati dal Comune di San Bartolomeo al mare risulta pari a € 164.841,60, evidenziano un bilancio positivo a vantaggio dello stesso Comune valutabile ex ante in circa € 101.427,82, pari a poco più di 1,5 volte quanto dovuto a norma della legislazione vigente sulle prestazioni urbanizzative.

n°	elemento di costo	USCITE				ENTRATE			
		quantità	u.m.	valore unitario	costo	sup. riferimento	u.m.	valore unitario	importo
1	Realizzazione di opere di urbanizzazione (cfr. QTE CME)								
	totale				€ 266.269,42				
2	Versamento quota costo di costruzione oneri concessori								
	UMI 10.1A	720,00	mq	€ -	€ -				
	UMI 10.1B	720,00	mq	€ -	€ -				
	lotto 10.2	960,00	mq						
	totale zona D10	2.400,00	mq	€ -	€ -				
3	Oneri concessori								
	artigianale totale lotto 10.1					960,00	mq	€ 54,95	€ 52.752,00
	artigianale totale lotto 10.2					960,00	mq	€ 54,95	€ 52.752,00
	servizi privati totale lotto 10.1					480,00	mq	€ 123,62	€ 59.337,60
	di cui comunque scomputabili totale lotto 10.1								€ 164.841,60
	di cui scomputabile sotto condizione totale lotto 10.1								€ -
	di cui quota costo di costruzione								
	lotto 10.1					1.440,00	mq	€ -	€ -
	lotto 10.2					960,00	mq	€ -	€ -
	totale zona D10					2.400,00	mq		€ -
4	TOTALE				€ 266.269,42				€ 164.841,60
					€ 101.427,82				

Le elaborazioni riferite al CME delle opere di urbanizzazione si configurano quali semplici rielaborazioni delle previsioni finanziarie della prima proposta progettuale dell'anno 2009. Di conseguenza, si deve ritenere che i prezzi unitari utilizzati siano desunti dal Prezzario Unioncamere di quell'anno.

5.1 Inapplicabilità del contributo straordinario ex “Sblocca Italia”

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione. In particolare, all'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”*.

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione “ordinari” come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

La Regione Liguria ha provveduto a disciplinare tale istituto nell'ambito dell'articolo 38 LR n. 16/2008 co. 6-bis, aggiunto dall'art. 8, co.1, LR n. 41/2014. Con tale provvedimento si chiarisce che si deve applicare l'istituto in parola non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

A fronte di tali disposizioni di legge, il presente SUA introduce una variante urbanistica, come meglio delineato al precedente paragrafo 3.2.1. Tale variante attiene l'ammissibilità della destinazione d'uso a servizi di uso privato all'interno della gamma della funzioni insediabili all'interno del lotto 10.1, secondo le limitazioni specifiche introdotte dalle norme dello stesso SUA.

Sul punto, inoltre, è rilevante ricordare che già oggi nella gamma delle destinazioni d'uso ammissibili è contemplata quella commerciale.

La destinazione d'uso a “servizi privati” non è da ritenere più profittevole di quella commerciale già ammissibile; anzi, banali considerazioni di economia immobiliare portano a ritenere che i valori immobiliari di una superficie commerciale siano superiori a quella suscettibile di essere destinata a servizi privati.

La fonte ufficiale utilizzabile, cioè l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, non provvede a registrare le quotazioni della funzioni a servizi privati; la gamma delle funzioni extra residenziali, infatti, sono limitate a commercio, direzione e produzione.

Rispetto alla logica che governa il contributo straordinario ex “Sblocca Italia”, però, l'introduzione di una funzione che ha un valore di mercato inferiore –o, al più, uguale- a quelle già ammissibili non determina quindi alcun incremento di valore.

6. TUTELA IDROGEOLOGICA E AMBIENTALE

Considerata sia l'esiguità dell'area oggetto di intervento (zona D10) sia soprattutto il fatto che la presente si configura quale semplice Variante a uno SUA vigente, si rinvia alla relazione geologica allegata allo SUA vigente stesso.

Per la documentazione grafica e la normativa di attuazione relativa al Piano di Bacino adottato con DPC approvato con DCP n°9 del 30.01.2003 e variato in modo sostanziale con DCP n°81 del 30.09.2008 l'area di Sua risulta ricadere in ambito FI MO (Fondovalle Insediato in regime di Modificabilità).

Da questo punto di vista, la presente Variante è da ritenere congruente con le prescrizioni del Piano di Bacino, soprattutto laddove il Rct in progetto, pari al 19% dell'area della zona D10, risulta essere largamente inferiore alla soglia del 25% prescritta dallo Piano stesso.

Alla disciplina normativa dello SUA, inoltre, sono state aggiunte alcune raccomandazioni volte al miglior inserimento delle funzioni produttive rispetto alle principali tematiche ambientali. Nel dettaglio, nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli lotti si raccomanda che siano introdotte le seguenti azioni di mitigazione relative a:

- a) il sistema acqua;
- b) il sistema aria;
- c) il sistema suolo;
- d) il sistema energia
- e) il sistema rifiuti.

7. MARGINI DI FLESSIBILITA'

In sede di progettazione attuativa, la Variante allo SUA ammette varianti minime che non pregiudicano l'assetto complessivo e l'inquadramento ambientale delle opere in progetto tra cui:

- variazioni dell'angolo planimetrico di orientamento: +/- 10 gradi;
- variazione del posizionamento altimetrico piano d'imposta: +/- 40 cm;
- traslazione planimetrica: +/- 40 cm;
- limitate variazioni all'andamento planimetrico e altimetrico delle strade interne all'insediamento in progetto, dovute a una migliore progettazione di dettaglio;
- aumento della larghezza della strada posta a confine tra zona D8 e zona D10 fino a un massimo di 150 cm, dovuta a una migliore progettazione di dettaglio;
- limitate variazioni all'andamento altimetrico delle sistemazioni esterne del terreno, dovute a una migliore progettazione di dettaglio.

Sono altresì consentiti aggiustamenti non significativi degli aspetti esteriori, ferma restando l'aderenza tipologica e di materiali allo SUA.

E' consentito modificare altresì il numero delle unità immobiliari previste in ciascun lotto.

E' consentito altresì modificare la tavola planimetrica che individua ciascun lotto di intervento o ciascuna UMI, senza che ciò costituisca variante allo SUA, purché non venga modificato l'assetto complessivo dello SUA.

San Bartolomeo al mare,

natalia ardoino
architetto

lucio massardo
architetto